

# **DEPARTEMENT DE L'ARIEGE**

## **Commune de FOIX**

### **Enquête publique ayant pour objet la 2ème révision du plan local d'urbanisme de la commune de FOIX**

#### **Conclusions et Avis Motivé du Commissaire enquêteur**

**Enquête publique du 25 avril 2022 au 30 mai 2022**

**Bénédicte BISSONNET  
Commissaire enquêteur**

# CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

---

## CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Conformément à l'arrêté de l'agglomération en date du 4 avril 2022, l'objet de la présente enquête est la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Foix.

Le projet s'articule autour de cinq principes fondamentaux :

- Préserver les espaces naturels en tant que milieu de vie garant de la biodiversité et affirmer le cadre paysager,
- Préserver l'agriculture à la fois en tant qu'activité économique et garante de l'entretien des paysages,
- Fixer un objectif démographique et modérer la consommation foncière à l'horizon 2035,
- Conforter la structure de l'urbanisation en lien avec les équipements et les déplacements,
- Soutenir l'activité économique, commerciale et touristique.

Lors de cette enquête publique qui s'est déroulée du 25 avril 2022 au 30 mai 2022, le commissaire enquêteur a tenu, en Mairie de Foix, une série de quatre permanences initialement prévues pour une durée de 3H chacune les :

- 25 avril 2022 de 14 H à 17 H,
- 14 mai 2022 de 9 H à 12 H,
- 20 mai 2022 de 9 H à 12 H,
- 30 mai 2022 de 14 H à 17 H.

Lors de ces permanences, le commissaire enquêteur a reçu environ 15 personnes qui sont venues s'informer sur le projet sans laisser de trace dans le registre papier, 63 contributions ont été déposées sur les registres papier, (certaines personnes ont déposé des documents qu'elles avaient préalablement préparés). Pendant la période d'enquête, 3 personnes ont envoyé ou déposé des courriers en mairie, 9 mails ont été envoyés sur l'adresse dédiée indiquée dans l'arrêté et 51 contributions ont été déposées sur le registre numérique soit un total de 126 contributions.

Il convient de préciser que :

- La publicité a été réalisée en de nombreux points de la Commune,

- Le dossier d'enquête était complet à l'exception de la délibération du SYMAR étant précisé que la note technique du SYMAR a été jointe en tant qu'avis dans le dossier d'arrêt du PLU. Cette erreur matérielle qui n'a pas eu d'impact sur l'information du public du fait de la présence de la note technique dans le dossier sera corrigée en ajoutant la délibération dans le dossier d'approbation.

Il nous semble donc pouvoir déclarer que cette enquête publique a favorisé l'information du public, a permis sa participation et l'expression de ses observations (participation effective du public : 126 observations).

L'étude du dossier a permis au commissaire enquêteur de constater que les enjeux de ce projet présentent de manière générale :

- l'avantage d'établir au niveau communal une politique d'aménagement et de développement urbain qui intègre :
  - la hiérarchie des normes applicables aux documents d'urbanisme, de planification et de gestion des sols (SRCE, SRCAE, SRADDET, SDAGE, SAGE, SCoT, PETR, PLH, Plan global de déplacement du SCoT),
  - Les dispositions règlementaires qui s'imposent au PLU, les documents cadres d'échelon départemental ainsi que les projets de référence (PCAET, SDAN, Cuide vers un urbanisme durable en Ariège, Projet Ariège 2030, Contrat de ville Foix 2015 – 2022, Servitude d'utilité publique, projets en cours),
- l'avantage de préserver les milieux naturels à enjeux et les continuités écologiques, de sauvegarder le patrimoine naturel riche en biodiversité, de maintenir les corridors écologiques et de créer des continuités dans les trames vertes et bleues,
- l'avantage de valoriser le paysage, de protéger les cônes de visibilité, de protéger le patrimoine vernaculaire et de protéger l'identité architecturale du hameau de Labarre,
- l'avantage de soutenir l'activité agricole en tant que garante de la qualité paysagère, de matérialiser les limites perceptibles dans le paysage entre urbanisation et territoire agricole et de conserver le potentiel agricole dans sa valeur économique,
- l'avantage de modérer la consommation de l'espace en se basant sur un objectif de croissance conforme aux orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) et en dynamisant le centre ancien,
- l'avantage de maîtriser le développement urbain et notamment stopper l'urbanisation sur les versants des monts,
- l'avantage de requalifier les entrées de ville et aménager de véritables quartiers dans une cohésion d'ensemble,
- l'avantage de prévoir des équipements publics en cohérence avec le développement urbain retenu,

- l'avantage de favoriser le maintien des commerces en centre-ville et maîtriser le développement des commerces dans les zones périphériques,
- l'avantage de développer l'attractivité touristique et les activités de loisirs,
- l'inconvénient de consommer des espaces agricoles ou naturels,
- l'inconvénient de générer de potentiels conflits d'usage (habitat / activité économique, agricole),
- l'inconvénient de contraindre les possibilités d'évolution de certaines exploitations agricoles (zonage N),
- l'inconvénient de ne pas être toujours très lisible.

Le commissaire enquêteur pense que ce projet qui permet :

- d'organiser l'utilisation de l'espace dans le cadre législatif et réglementaire actuel,
- de diminuer la consommation d'espaces agricoles et naturels au regard du PLU actuel,
- de densifier les zones urbaines existantes,
- de maintenir l'activité agricole,
- d'identifier et de protéger les éléments caractéristiques du paysage,
- d'assurer la protection des espaces naturels et des lieux de richesse écologique,

mais qui génère aussi notamment :

- de la consommation d'espace,
- d'éventuels conflits d'usage,

présente de manière générale de gros avantages au regard des inconvénients.

Au regard de la réduction des zones urbaines, le périmètre soumis à enquête présente :

- l'avantage de réduire la consommation d'espace dédiée à l'urbanisation,
- l'avantage de présenter un projet cohérent avec la 3<sup>ème</sup> orientation de l'axe 3 du PADD (« Modérer la consommation foncière à l'horizon 2035 »)
- l'inconvénient de créer des dents creuses ce qui risque de générer des conflits d'usage.

Le commissaire enquêteur estime que les avantages l'emportent sur les inconvénients. Cependant, afin d'éviter la création de dents creuses, le commissaire émet la réserve suivante et demande :

- le classement en zone AU1 de la parcelle BZ 654 et de la parcelle AO 53,
- le classement en zone AU1 ou en zone UC de la parcelle AO 50

- le classement en zone UC des parcelles :
  - BA 93 (partie en bord de route),
  - BA 83 et 84 et 85 pour partie,
  - AN 26, 74 et 75 pour partie,
- le classement en zone UB des parcelles :
  - AZ 10 et AZ 9 pour partie,
  - AZ 8 pour partie,
  - AZ 5 pour partie,
- le classement en zone Uib de la parcelle AB 141

Aussi, afin d'optimiser la démarche de densification des zones urbaines existantes exposée dans le PADD, le commissaire enquêteur émet la réserve suivante et demande :

1. le classement en zone UAa d'une partie de la parcelle AW 35 et la parcelle AW 27,
2. le classement en zone UC de :
  1. la parcelle BA 25,
  2. une partie des parcelles BA 39 et 43,
  3. une partie plus importante de la parcelle C 3929,
  4. la partie déjà artificialisée de la parcelle B 711,
  5. la parcelle BA 163,
  6. d'une partie de la parcelle AO 46
3. la modification des articles U B 1.1, U B 1.5 et U B 2.3 du règlement pour la zone UA afin de ne pas limiter les possibilités d'implantations de nouveaux bâtiments dans la zone urbaines conformément à la réponse à la contributions @88.

Au regard du choix opéré par la collectivité de développer l'urbanisation dans le secteur « Pla du Vignoble » qui est assez éloigné du centre urbain, cette localisation de la zone AU1 présente :

- l'avantage de s'insérer en bord d'une zone bâtie,
- l'avantage d'être en continuité d'une zone en cours de construction qui permet le raccordement aux différents réseaux,
- l'avantage de ne pas consommer un espace agricole (non déclaré au RPG 2020),
- l'inconvénient de consommer de l'espace.

Aussi, il apparait au commissaire enquêteur que le projet présenté par la collectivité qui conduirait à une impasse de plus de 200m isolerait ce nouveau quartier ce qui ne serait pas conforme à l'axe 4 du PADD (améliorer le maillage entre quartier).

Etant donnée la décision de la commune de classer la parcelle AO 53 en zone AU1, le commissaire enquêteur estime que, pour rester conforme à l'axe 4 du PADD (aménager les futurs quartiers d'habitation dans le cadre d'opérations d'ensemble), il est nécessaire d'établir une OAP globale pour l'aménagement d'ensemble de ce secteur.

Le commissaire enquêteur estime que les avantages l'emportent sur les inconvénients sous réserve que :

- l'aménagement de ce nouveau quartier soit pensé de manière global et qu'une OAP portant sur l'entièreté de la zone AU1 Pla du vignoble (AO 52 et 53 voire 50) soit réalisée,
- que cet aménagement ne conduise pas à isoler le nouveau quartier en créant une impasse de plus de 200 m pour rester conforme aux objectifs du PADD.

Au regard du classement en zone N de terrains à vocation agricole, le périmètre soumis à enquête présente :

- l'avantage d'assurer la protection du patrimoine riche en biodiversité qui est conséquent sur la commune (Arrêté préfectoral de Biotope , deux sites Natura 2000, 9 ZNIEFF, boisement naturel des reliefs, nombreux cours d'eau et ripisylves...) conformément à l'axe 1 du PADD,
- L'inconvénient de contraindre les exploitations agricoles dans les possibilités d'extension et de diversification,

Afin de rester conforme à l'axe 2 du PADD « Conserver le potentiel agricole dans sa valeur économique » et de permettre l'évolution des exploitations, le commissaire enquêteur insiste sur l'importance du classement en zone A des parcelles effectivement cultivées. Ces parcelles constituent le support d'une activité économique qui doit pouvoir évoluer pour rester pertinente ce que ne permet pas forcément le zonage N.

Au regard des besoins de développements des activités touristiques et de loisirs, le projet arrêté présente l'avantage de favoriser les espaces de loisirs sur l'Ariège, d'intégrer le projet «Rando au fil de l'eau », de prévoir des itinéraires cyclables et la volonté de renforcer la dimension structurante du Château de Foix pour en faire une locomotive touristique.

Cependant, le projet de PLU tel qu'arrêté présente l'inconvénient d'avoir intégré le château et le théâtre de Verdure de Lespinet en co-visibilité avec le château en zone UL ce qui laisse la possibilité d'implanter des équipements type camping, parc de loisirs etc.... et qui, ne permet pas d'assurer la protection nécessaire à ce grand site Midi-Pyrénées.

Aussi, du point de vue de l'activité touristique, il est apparu au cours de l'enquête que la continuité des GR 107 et 367 est interrompue du fait d'un propriétaire qui a fermé l'accès au niveau de sa propriété. La collectivité propose de mettre en

place un emplacement réservé au profit du conseil départemental pour régler ce problème.

De plus, le projet arrêté ne permet pas la mise en place d'une salle d'escalade conforme aux besoins actuels (hauteur à prévoir 15m).

En conséquence, afin de gommer les inconvénients du projet arrêté et d'améliorer la conformité du PLU avec l'axe 4 du PADD, le commissaire enquêteur émet les réserves suivantes et demande :

- La création d'un zonage spécifique qui permette d'assurer la protection nécessaire et adapté pour le château de Foix, ses abords et le théâtre de verdure,
- La création d'un emplacement réservé afin de réinstaller autant que possible, la continuité des GR 107 et 367,
- La modification de la hauteur maximale autorisée en zone UL afin de permettre l'implantation de la salle d'escalade.

Afin d'améliorer la lisibilité des documents pour le public, nous émettrons une réserve afin que le règlement graphique soit complété des noms de voies, des ruisseaux, des communes environnantes et des principaux lieux-dits et édité à une échelle qui permette la bonne lecture de ces éléments.

Pour tous ces motifs, et, le commissaire enquêteur ayant fait la balance entre les avantages et les inconvénients générés par ce projet, et considérant la cohérence entre les orientations du PADD et les règlements écrit et graphique, estime que certains des inconvénients peuvent être gommés par des adaptations du projet et que les inconvénients résiduels sont mineurs au regard des avantages et décide d'émettre avis favorable sur la totalité du projet.

Le commissaire enquêteur souhaite également assortir son avis favorable de 12 réserves. En d'autres termes, pour que son avis reste favorable, la révision du PLU devra :

1. Classer en zone UC les parcelles BA 93 (partie en bord de route), BA 83 et 84 et 85 pour partie, AN 26, 74 et 75 pour partie, la parcelle BA 25, une partie des parcelles BA 39 et 43, une partie plus importante de la parcelle C 3929, la partie déjà artificialisée de la parcelle B 711, la parcelle BA 163, d'une partie de la parcelle AO 46,
2. classer en zone AU1 la parcelle BZ 654 et la parcelle AO 53,
3. Classer en zone UB les parcelles AZ 10 et AZ 9 pour partie, AZ 8 pour partie, AZ 5 pour partie,

4. Classer en zone UAa une partie de la parcelle AW 35 et la parcelle AW 27,
5. Classer en zone Uib la parcelle AB 141
6. le classement en zone AU ou en zone UC de la parcelle AO 50
7. modifier les articles U B 1.1, U B 1.5 et U B 2.3 du règlement pour la zone UA afin de ne pas limiter les possibilités d'implantations de nouveaux bâtiments dans la zone urbaines conformément à la réponse à la contributions @88,
8. modifier la hauteur maximale en zone UL et la porter à 15m,
9. créer un zonage adapté pour la protection du Château de Foix, de ses abords et du théâtre de verdure,
10. créer un emplacement réservé pour assurer la continuité des GR 107 et 367,
11. créer une OAP globale sur la nouvelle zone AU1 « Pla de vignoble » (parcelle AO 52 et 53) et impulser un aménagement d'ensemble qui assure la cohésion entre quartiers (proscrire la desserte de l'ensemble en impasse),
12. compléter le règlement graphique afin de le rendre plus lisible (noms de voies, des rivières et ruisseaux, des communes environnantes et des principaux lieux-dits) et l'éditer à une échelle qui permette la bonne lecture de ces éléments.

A Toulouse, le 15 juillet 2022

Le commissaire enquêteur

Bénédicte BISSONNET

